

Na osnovu člana 28 stav 1 tačka 2 i člana 38 stav 1 tačke 2 i 8 Zakona o lokalnoj samoupravi („Službeni list CG“, broj 002/18, 34/19 i 38/20), a u vezi sa članom 164 stav 11 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata („Službeni list CG“, br. 64/17, 44/18, 63/18, 11/19 i 82/20) i člana 46 stav 1 tačke 2 i 8 Statuta Opštine Bijelo Polje ("Sl. list CG - Opštinski propisi", br. 19/18), uz prethodnu saglasnost Vlade broj _____ od _____, Skupština Opštine Bijelo Polje, na sjednici održanoj _____ 2020. godine, donijela je

ODLUKU

o naknadi za urbanu sanaciju

I OSNOVNE ODREDBE

Član 1

Ovom odlukom propisuju se visina, uslovi, način, rokovi i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju (u daljem tekstu: naknada).

Član 2

Urbana sanacija vrši se u skladu sa Programom urbane sanacije. Za urbanu sanaciju plaća se naknada.

Član 3

Izrazi koji se u ovoj odluci koriste za fizička lica u muškom rodu podrazumijevaju iste izraze u ženskom rodu.

II USLOVI I VISINA

Član 4

Naknadu plaća vlasnik bespravnog objekta.

Visina naknade se obračunava po m² neto površine bespravnog objekta i po m² otvorenog prostora na parceli namijenjenog za obavljanje djelatnosti na osnovu elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta ili dijela objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije i ovjerenog od strane Katastra.

Član 5

Visina naknade iz člana 1 ove odluke utvrđuje se u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta, prosječnih troškova opremanja građevinskog zemljišta, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

Član 6

Granice zona utvrđene su na osnovu zahvata planskih dokumenata i to:

PRVA ZONA

Zahvata prostor od Nikoljačkog mosta lijevom obalom Lima nizvodno do ušća Lješnice, dalje uzvodno Lješnicom do ulice S.Penezića, ulicom S.Penezića do raskrsnice sa ulicom III Sandžačke, dalje ulicom III Sandžačke do raskrsnice sa ulicom RadomiraMedojevića odakle ide ulicom R.Medojevića do raskrsnice sa ulicom Radničkom odakle ide Radničkom ulicom do ulice Tršove odatle Tršovom ulicom do Nikoljačkog mosta.

DRUGA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Centralne zone isključujući prostor obuhvaćen I zonom, DUP Nikoljac i DUP naselja Ciglana.

TREĆA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Industrijske zone i područja terminala, DUP Kisjele vode, DUP Rakonje, DUP Resnik, DUP Loznice, DUP Gornje Loznice.

ČETVRTA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

DUP Nedakusi, DUP Lješnica, DUP Medanovići, DUP Kruševo i naselje Rakonje od granice DUP-a Rakonje do granice DUP-a Kruševo.

PETA ZONA

Obuhvata prostor koji zahvata:

PUP - om definisano područje generalnog urbanističkog rješenja Bijelog Polja i koridore magistralnih i regionalnih puteva van prostora planiranog generalnog rješenja Bijelog Polja u širini od 60m od osovine puta sa obje strane za poslovne objekte, kao i zone sa urađenom detaljnom razradom u okviru lokalnih i državnih planskih dokumenata, isključujući prostor definisan I, II, III i IV zonom.

ŠESTA ZONA

Obuhvata teritoriju opštine Bijelo Polje, isključujući prostor definisan I, II, III, IV i V zonom.

Član 7

Iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama, i iznosi:

Zona	I	II	III	IV	V	VI
Iznos(€/m ²)	44,00	35,20	26,40	22,00	13,20	0,00

Član 8

Iznos naknade iz člana 7 ove odluke umanjuje se za:

- bespravne objekte osnovnog stanovanja – za 50%;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave i sl.) – za 80%;
- objekte čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno davanje – za 90%;
- garaže – za 80%;
- objekte u biznis zoni – za 90%;
- otvoreni prostor na parceli koji služi za obavljanje djelatnosti – za 50%;

Iznos naknade iz člana 7 ove odluke uvećava se za:

- iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno;
- iznos od 20%, ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u ratama;
- iznos od 2,5%, za bespravne objekte osnovnog stanovanja koji se može plaćati jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama, u skladu sa zahtjevom vlasnika bespravnog objekta.

III NAČIN, ROKOVI I POSTUPAK PLAĆANJA NAKNADE

Član 9

Naknadu utvrđuje rješenjem organ lokalne uprave nadležan za uređenje prostora, u roku od 15 dana od dana ispunjenja ostalih zakonom propisanih uslova za donošenje rješenja o legalizaciji.

Regulisanje odnosa u vezi plaćanja naknade u ime opštine Bijelo Polje, vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda se stara o izvršenju rješenja iz stava 1 ovog člana i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Na rješenje iz stava 1 ovog člana može se izjaviti žalba Glavnom administratoru.

Član 10

Naknada se uplaćuje na uplatni račun budžeta Opštine.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Stav 2 ovog člana odnosi se i na pomoćne objekte uz objekat osnovnog stanovanja.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o naknadi u kom slučaju vlasnik bespravnog objekta ostvaruje pravo na umanj enje za 20% od obračunate vrijednosti naknade.

U slučaju plaćanja naknade na rate, vlasnik bespravnog objekta ima pravo da u bilo kom trenutku zahtjeva da preostali iznos duga po osnovu naknade plati jednokratno, u kom slučaju ostvaruje pravo na umanj enje preostalog iznosa za 20%.

Umanjenje iz stava 5 ovog člana ne odnosi se na odredbe člana 8 stav 2 ove Odluke.

Član 11

Kod plaćanja naknade u ratama ugovara se zatezna kamata i odgovarajuća sredstva obezbjeđenja plaćanja.

U slučaju da vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem naknade, obračunava se zatezna kamata u skladu sa zakonom.

Obezbjeđenje potraživanja po osnovu plaćanja naknade u ratama uspostavlja se na objektu za koji se obračunava naknada, uz uslov da na istom nema upisanog tereta hipoteke.

Ukoliko vlasnik bespravnog objekta zakasni sa plaćanjem duže od tri mjeseca, smatraće se dospjelim cjelokupni iznos duga pa će nadležni organ lokalne uprave pokrenuti postupak prinudne naplate.

Prilikom zalaganja nepokretnosti vlasnik bespravnog objekta je dužan da od ovlašćenog procjenitelja obezbijedi procjenu vrijednosti nepokretnosti na kojoj će biti uspostavljena hipoteka I reda.

Izuzetno od stava 3 ovog člana, predmet hipoteke može biti objekat za koji se obračunava naknada sa zemljištem na kojem je objekat izgrađen pod uslovom da na njemu ne postoje tereti i ograničenja, kao i druge nepokretnosti upisane u listu nepokretnosti bez tereta i ograničenja i to: stambeni prostor, poslovni prostor, urbanistička parcela, garancija banke, a izuzetno ukoliko Opština ima interesa i

katatarska parcela na kojoj je planirana izgradnja objekata od opšteg interesa koji služe komunalnom opremanju lokacije.

Sredstva obezbeđenja iz stava 3 i 6 ovog člana ne isključuju pravo na pokretanje sudskog, izvršnog i drugih postupaka u cilju naplate potraživanja.

IV NADZOR

Član 12

Nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi lokalne uprave nadležni za poslove uređenja prostora i naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

V PRELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Član 13

Postupci u kojima je organ nadležan za izdavanje rješenja o legalizaciji bespravnih objekata utvrdio naknadu za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte a isti nijesu okončani do dana stupanja na snagu ove Odluke okončaće se po odredbama ove Odluke ukoliko je to povoljnije za stranku.

Član 14

Danom stupanja na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte ("Sl. list CG - opštinski propisi", broj 11/18).

Član 15

Ova odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u "Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi".

Broj: 02-
Bijelo Polje, __. __. 2020. godine

**SKUPŠTINA OPŠTINE BIJELO POLJE
PREDSJEDNIK SKUPŠTINE**

Abaz Dizdarević

OBRAZLOŽENJE

I PRAVNI OSNOV

Pravni osnov za donošenje ove odluke sadržan je u članu 164 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Službeni list CG", broj 64/17, 44/18 i 63/18, 11/19 i 82/20), kojim je propisano je da vlasnik bespravnog objekta plaća naknadu za urbanu sanaciju, koja se plaća za sve bespravne objekte, a da visinu, uslove, način, rokove i postupak plaćanja naknade za urbanu sanaciju propisuje nadležni organ lokalne samouprave, po prethodnoj saglasnosti Vlade Crne Gore.

II RAZLOZI ZA DONOŠENJE ODLUKE

Skupština Crne Gore je na sjednici održanoj 30. jula 2020. godine usvojila Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata koji je stupio na snagu 14. avgusta 2020. godine. Članom 240a stav 2 ovog zakona propisano je da su jedinice lokalne samouprave dužne da propis o naknadama za urbanu sanaciju donesu u roku od 90 dana od dana stupanja na snagu ovog zakona.

Donošenjem ove odluke stvaraju se mogućnosti vlasnicima bespravno izgrađenih objekata, koji ispune sve zakonom propisane uslove, da legalizuju izgrađene objekte.

III OBJAŠNJENJE OSNOVNIH PRAVNIH INSTITUTA

U poglavlju I - Osnovne odredbe, članovi 1 i 2 sadrže pitanja koja se uređuju ovom odlukom a tiču se uslova, visine, načina, rokova i postupka plaćanja naknade za urbanu sanaciju.

U poglavlje II – Uslovi i visina članovima 4 do 8 definisano je da naknadu za urbanu sanaciju plaća vlasnik bespravnog objekta, te da se visina naknade obračunava po m² neto površine bespravnog objekta na osnovu Elaborata premjera izvedenog stanja izgrađenog objekta, izrađenog od strane licencirane geodetske organizacije koji ovjerava Uprava za nekretnine.

Visina naknade se utvrđuje u zavisnosti od zone, stepena opremljenosti građevinskog zemljišta i prosječnih troškova komunalnog opremanja, troškova mjera urbane sanacije prostora devastiranih bespravnom gradnjom, načina plaćanja utvrđenog iznosa naknade i vrste i namjene objekta.

Imajući u vidu da su stepen opremljenosti, prosječni troškovi uređenja i zone definisani Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta, ovi kriterijumi će se primjenjivati i za obračun naknade za urbanu sanaciju.

U Poglavlju III – način, rokovi i postupak plaćanja naknade od člana 9 do člana 11 propisan je način obračuna naknade i procedura plaćanja naknade.

Minimalni iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta se obračunava kao proizvod prosječnih troškova komunalnog opremanja i koeficijenta opremljenosti po zonama utvrđenih Odlukom o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta

U zavisnosti od namjene i površine objekata odluka definiše umanjenje naknade i to za:

- objekte kojim se rješava stambeno pitanje (objekti osnovnog stanovanja), 50 %;
- objekti čiji vlasnik ili član porodičnog domaćinstva ima prioritet u ostvarivanju prava na socijalno stanovanje u skladu sa zakonom kojim se uređuju uslovi i način ostvarivanja prava na socijalno stanovanje , 90 %;
- objekte u biznis zoni, 90%;
- garaže, 80%;
- pomoćne objekte koji služe korišćenju stambenog i drugog objekta (podzemne i nadzemne garaže, bazeni, ostave i sl.) – za 80%;
- otvoreni prostor na parceli koji služi za obavljanje djelatnosti – za 50%;

Iznos i način plaćanja naknade kao i obaveze vlasnika bespravnog objekta utvrđuju se rješenjem.

Rješenje donosi organ lokalne uprave nadležan za poslove uređenja prostora, prije izdavanja rješenja o legalizaciji.

Regulisanje odnosa u vezi plaćanja naknade u ime opštine Bijelo Polje, vrši organ lokalne uprave nadležan za poslove naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda, koji se stara o izvršenju rješenja i izdaje potvrdu investitoru kao dokaz o regulisanju odnosa u pogledu plaćanja naknade.

Naknada za bespravne objekte osnovnog stanovanja plaća se jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 240 mjesečnih rata.

Za ostale bespravne objekte, naknada se plaća jednokratno ili u jednakim mjesečnim ratama navedenim u zahtjevu vlasnika bespravnog objekta, a najviše u 120 mjesečnih rata.

Za bespravne objekte naknada se uvećava za iznos od 5%, ako se uvećani iznos plati jednokratno, odnosno 20% ako vlasnik bespravnog objekta zahtijeva da i uvećani iznos plaća u mjesečnim ratama.

Izuzetno, za bespravne objekte osnovnog stanovanja, naknada se uvećava za iznos od 2,5%, nezavisno da li se uvećani iznos plaća jednokratno ili u ratama.

Jednokratno plaćanje podrazumijeva plaćanje naknade u cjelokupnom iznosu u roku od 15 dana od dana pravosnažnosti rješenja o naknadi.

Kod plaćanja naknade u ratama odlukom su propisana sredstva obezbjeđenja u skladu sa važećim pravnim propisima.

Poglavlje IV – Nadzor – određuje da nadzor nad sprovođenjem ove odluke vrše organi lokalne uprave nadležni za poslove uređenja prostora i naplate i kontrole lokalnih javnih prihoda.

Poglavlje IV – Prelazne i završne odredbe – sadrži odredbe o započetim postupcima, odredbu o prestanku važenja prethodne odluke i stupanje na snagu ove odluke.

Član 13 predviđa da će se postupci započeti po ranijoj Odluci a koji nijesu okončani do dana stupanja na snagu ove Odluke, okončati po odredbama ove odluke ukoliko je to povoljnije za investitora.

Članom 14 utvrđeno je da stupanjem na snagu ove odluke prestaje da važi Odluka o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – opštinski propisi“, br.11/18).

Članom 15 prpropisano je da odluka stupa na snagu osmog dana od dana objavljivanja u „Službenom listu Crne Gore - opštinski propisi“.

SEKRETARIJAT ZA UREĐENJE PROSTORA